



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

avv. Valentina Flocco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2025

TECNICO INCARICATO:

Michele Laviano

CF:LVNMHL50H06B550U

con studio in CAMPOMARINO (CB) LARGO DEL COLLE 6

telefono: 0875538970

fax: 0875538970

email: michelelaviano@virgilio.it

PEC: michele.laviano@ingpec.eu

tecnico incaricato: Michele Laviano

Pagina 1 di 12

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

^ **appartamento** a LARINO Viale Giulio Cesare 9, della superficie commerciale di **62,39** mq per la quota di:

3/4 di piena proprietà ()

1/4 di piena proprietà ()

Appartamento al terzo piano di una palazzina costituita da sei piani fuori terra in zona Tribunale. La palazzina è stata realizzata prima del 1967 con struttura in cemento armato e con Licenza Edilizia non rinvenuta presso gli Uffici comunali, è provvista di ascensore e di impianto citofonico.

Si accede all'appartamento mediante una porta blindata, i pavimenti negli ambienti sono uniformi in ceramica, le porte interne sono in legno tamburate laccate di bianco, gli infissi sono in alluminio verniciati di bianco con vetrocamera e oscurati con tapparelle ad azionamento elettrico. L'impianto di riscaldamento è ottenuto mediante una caldaia a metano posta all'esterno, regolarmente mantenuta, ed elementi irradianti in ghisa. L'impianto elettrico apparentemente risulta conforme alle disposizioni vigenti. Nel complesso l'immobile si presenta in ottime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di m. 3. Identificazione catastale:

foglio 77 particella 250 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: Viale Giulio Cesare 26, piano: Terzo, intestato a



Coerenze: Proprietà omissis, pianerottolo condominiale, via Alberto Marra.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **62,39 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.783,70**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**

Data di conclusione della relazione: **20/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è in possesso del debitore che lo usa saltuariamente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2007 a firma di notaio Babbini Claudio ai nn. Omissis di repertorio, iscritta il 04/10/2007 a Campobasso ai nn. rg omissis, rp omissis, a favore di Banca Carige S.p.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia,

Importo ipoteca: 106.000,00.

Importo capitale: 53.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/11/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. Omissis di repertorio, iscritta il 23/12/2015 a Campobasso ai nn. rg omissis, rp omissis, a favore di Banca Carige Italia S.p.A.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 69.325,97

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulato il 31/03/2025 a firma di Unep di Larino ai nn. xx di repertorio, trascritto il 02/05/2025 a Campobasso ai nn. rg. xx rp. xx, a favore di Amco-asset Management Company S.p.A., derivante da Decreto ingiuntivo

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:	€. 324,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 888,60
Millesimi condominiali	24,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in regime di comunione legale per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 19/09/2007), con atto stipulato il 19/09/2007 a firma di notaio Babbini Claudio ai nn. xx di repertorio, trascritto il 04/10/2007 a Campobasso ai nn. rg xx

, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 19/09/2007), con atto stipulato il 19/09/2007 a firma di notaio Babbini Claudio ai nn. xx di repertorio, trascritto il 04/10/2007 a Campobasso ai nn. xx.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 03/12/1969 fino al 19/09/2007), con atto stipulato il 03/12/1969 a firma di notaio Rinaldo d'Ettorre, trascritto il 27/01/1970 a Campobasso ai nn. rg xx.

in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 19/09/2007 fino al 19/09/2007), con atto stipulato il 19/09/2007 a firma di notaio Babbini Claudio ai nn. xx di repertorio, trascritto il 04/10/2007 a Campobasso ai nn. xx.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 37/S, intestata a Lallo Antonio, Lallo Claudio e Lallo Mauro, per lavori di Modifiche di prospetto, fusione di due unità immobiliari, chiusura in parte del portico, lievi modifiche interne., presentata il 30/04/1986 con il n. 5232 di protocollo, rilasciata il 29/06/1990 con il n. 8581 di protocollo, agibilità del 03/02/1968 con il n. 2337 di protocollo.

La costruzione dello stabile è antecedente il 1967. La sua realizzazione è avvenuta con rilascio di licenza edilizia come dichiarato nella documentazione della Prefettura di Campobasso con la quale trasmette l'originale della licenza d'uso per il fabbricato. Agli atti del Comune di Larino non è stata rinvenuta altra documentazione oltre quella qui riportata.

Denuncia di inizio Attività **D. I. A.**, intestata a , per lavori di Manutenzione straordinaria interna: modifica divisione interna, sostituzione di pavimenti e rivestimenti, adeguamenti impianti, sostituzione caldaia, presentata il 15/10/2007 con il n. xx di protocollo, agibilità (relativa) **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria e successiva nuova

denuncia al catasto con redazione di nuova planimetria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di planimetria e compilazione di docfa, escluso oblazioni e diritti e presentazione denuncia al N.C.E.U.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LARINO VIALE GIULIO CESARE 9

tecnico incaricato: Michele Laviano

Pagina 5 di 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LARINO Viale Giulio Cesare 9, della superficie commerciale di **62,39** mq per la quota di:

3/4 di piena proprietà ()

1/4 di piena proprietà ()

Appartamento al terzo piano di una palazzina costituita da sei piani fuori terra in zona Tribunale. La palazzina è stata realizzata prima del 1967 con struttura in cemento armato e con Licenza Edilizia non rinvenuta presso gli Uffici comunali, è provvista di ascensore e di impianto citofonico.

Si accede all'appartamento mediante una porta blindata, i pavimenti negli ambienti sono uniformi in ceramica, le porte interne sono in legno tamburate laccate di bianco, gli infissi sono in alluminio verniciati di bianco con vetrocamera e oscurati con tapparelle ad azionamento elettrico. L'impianto di riscaldamento è ottenuto mediante una caldaia a metano posta all'esterno, regolarmente mantenuta, ed elementi irradianti in ghisa. L'impianto elettrico apparentemente risulta conforme alle disposizioni vigenti. Nel complesso l'immobile si presenta in ottime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di m. 3.

Identificazione catastale:

foglio 77 particella 250 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: Viale Giulio Cesare 26, piano: Terzo, intestato a

Coerenze: Proprietà DI NINNO Antonio, pianerottolo condominiale, via Alberto Marra.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Palazzo di Giustizia). Il traffico nella zona è locale, I parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	5,30	x	100 %	=	5,30
Disimpegno	5,80	x	100 %	=	5,80
Ripostiglio	2,00	x	100 %	=	2,00
Cucina	9,40	x	100 %	=	9,40
Camera	14,20	x	100 %	=	14,20
Camera	14,80	x	100 %	=	14,80
Terrazzo	22,40	x	33 %	=	7,39
Bagno	3,50	x	100 %	=	3,50
Totale:	77,40				62,39



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/02/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 102/2014

Descrizione: Unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un edificio residenziale condominiale, situata al secondo piano della scala C non servita da ascensore. Esso è composto da una zona giorno con soggiorno e cucina formanti un unico ambiente privo di delimitazioni, due camere da letto, una camera multiuso e due bagni; Lo stato conservativo-manutentivo dell'abitazione è prevalentemente buono. L'impianto termico è autonomo, con alimentazione mediante caldaia esterna a gas ed elementi radianti in alluminio. L'abitazione è dotata di regolare certificato di agibilità; non risulta provvista invece di attestato di qualificazione e/o certificazione energetica. Identificazione catastale: foglio 59 particella 790 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: via Aldo Moro, 24, piano: 2 scala C, mq.95,59. Coerenze: vano scale ed area scoperta su tre lati. A.1.BOX : box auto posto al piano terra dell'edificio condominiale Il box, preceduto da porticato comune, è situato in posizione adiacente rispetto all'ingresso condominiale rappresentato dalla scala C. Risulta dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, pavimentazione in ceramica. E' dotato di regolare certificato di agibilità. Identificazione catastale: 1 foglio 59 particella 790 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 82,94 Euro, indirizzo catastale: via Aldo Moro, 24, piano: terra scala C. Coerenze: a sud con vano scale "C"; a nord con terzi ; ad est con terrapieno (Sub.58); ad ovest con portico comune , 1

Indirizzo: Via Aldo Moro, 24 Larino, CB

tecnico incaricato: Michele Laviano

Pagina 8 di 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.477,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.170,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 58/2013

Descrizione: Abitazione realizzata su tre livelli , seminterrato/terra-primo, sito nel centro storico di Larino ma in zona periferica. Risulta l'abitazione del debitore ma è occupato da terzi senza titolo. L'impianto elettrico e quello idrico sono a vista. L'immobile è di vecchia costruzione e risulta compreso nel PEU n 62 sottoprogetto SP1 classe priorità E della ricostruzione post sisma 2002. , 1

Indirizzo: Via Oliveto, 16 Larino, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.850,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.455,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 10/2021

Descrizione: Appartamento, della superficie commerciale di 81,00 mq. L'isolato comprendente l'unità immobiliare di interesse è certamente di vecchia costruzione, se non altro risalente al 1940, epoca di presentazione della planimetria catastale. La struttura portante è in muratura e la copertura è a tetto. L'unità immobiliare è posta al piano primo e sottotetto mansardato; ha un'altezza interna di 2,70 m al primo piano e variabile al sottotetto (max 3,30). L'unità immobiliare, oggetto di lavori di ristrutturazione e manutenzione nell'anno 2007, ha ingresso al primo piano da una chiostrina comune con altre unità immobiliari dell'isolato; alla chiostrina si accede dalla via Caradonio n. 4 con una scala esterna chiusa da un cancello in ferro. L'ingresso all'appartamento è dalla prima porta a sinistra ubicata nella chiostrina. L'appartamento è dislocato su due livelli, primo piano e sottotetto del tipo mansardato, collegati da una scala a vista in ferro e legno; il piano terra è suddiviso in due vani passanti e bagno, il piano sottotetto, del tipo mansardato, consta di un unico vano adibito a camera da letto e di un bagno con cabina doccia. La qualità delle finiture è discreta e lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente. Il sottotetto non è assentito ad uso abitativo e non è accatastato., 3

Indirizzo: Frazione San Leonardo, Via Caradonio, 4 Larino, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.770,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.692,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte:

annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento Indirizzo: via A. Magliano

Superfici principali e secondarie: 110

Prezzo: 113.000,00 pari a 1.027,27 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte:

annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento Indirizzo: via G. Casalbore

Superfici principali e secondarie: 149

Prezzo: 115.000,00 pari a 771,81 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte:

annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Tiberio

Superfici principali e secondarie: 86

Prezzo: 65.000,00 pari a 755,81 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte:

annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Piano terra Indirizzo: via Santa Chiara

Superfici principali e secondarie: 87

Prezzo: 49.000,00 pari a 563,22 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Piano secondo

Indirizzo: Viale G. Cesare

Superfici principali e secondarie: 119

Prezzo: 80.000,00 pari a 672,27 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Web
Descrizione: Piano primo
Indirizzo: Viale Cappuccini
Superfici principali e secondarie: 113
Prezzo: 109.000,00 pari a 964,60 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/10/2025
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Trilocale con terrazzo p. 5
Indirizzo: Via F. Iovine
Superfici principali e secondarie: 104
Prezzo: 137.000,00 pari a 1.317,31 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 08/10/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Descrizione: Residenziale - prezzo minimo
Indirizzo: Zona D1
Superfici principali e secondarie: 100
Prezzo: 58.000,00 pari a 580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 08/10/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Residenziale - prezzo massimo
Indirizzo: Zona D1
Superfici principali e secondarie: 100
Prezzo: 87.000,00 pari a 870,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Larino e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per appartamenti di natura economica in zona B, una richiesta media di €/mq 830,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la **superficie netta** e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 830,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,39 x 830,00	=	51.783,70
-------------------------------	----------------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 51.783,70

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID descrizione consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A appartamento 62,39	0,00	51.783,70	51.783,70
		51.783,70 €	51.783,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato attuale l'immobile non è divisibile a meno di interventi radicali e totali sulla superficie.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 48.783,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.317,56

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 466,14

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 41.000,00

data 20/11/2025

il tecnico incaricato
Michele Laviano

